ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI	**ANÁLISIS DEL SECTOR** **PROCESO DE SELECCIÓN MINIMA CUANTIA** **4147.010.32.1.672-2023**

TABLA DE CONTENIDO

I. INTRODUCCIÓN
1.1. Antecedentes

II. ASPECTOS GENERALES DE MERCADO
2.1. Aspectos económicos
2.2. Aspectos técnicos
2.3. Aspectos regulatorios

III. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

3.1. Procesos de Contratación anteriores del Distrito Especial de Santiago de Cali
3.2. Procesos de Contratación de otras Entidades Estatales
3.2.1. Modalidad de Contratación
3.2.2. Alcance del contrato
3.2.3. Plazo del contrato
3.2.4. Valor estimado del contrato
3.2.5 Experiencia exigida al proveedor
3.2.6. Garantías exigidas
3.2.7. Criterios de evaluación
3.3. Aspectos técnicos de la demanda
3.3.1. Clasificación UNSPSC

IV. ANÁLISIS DE LA OFERTA

4.1. Identificación de proveedores
4.2. Análisis de precios

V. CONCLUSIONES

ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

OBJETO: "REALIZAR ESTUDIOS TECNICOS TENDIENTES A LA REVISION DE LA INFORMACION Y ACTUALIZACION DE AVALUOS COMERCIALES EN ZONA RURAL Y URBANA DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI como insumo para el cumplimiento del proyecto de inversión BP 26004210 – ADQUISICIÓN DE SUELO APTO PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA VIP, VIS Y HÁBITAT EN SANTIAGO DE CALI".

I. INTRODUCCIÓN:

La función de compras está orientada a satisfacer las necesidades del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali y obtener el mayor valor en la ejecución del presupuesto público. Para cumplir con este propósito, la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat, debe identificar claramente cuál es su necesidad; cómo puede satisfacerla y quienes pueden proveer los bienes, obras y servicios que necesita; tanto como el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollarán su actividad.

Según el Decreto 1510 de 2013, por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública, establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector, es decir, el mercado relativo al objeto del Proceso de Contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. De manera que el estudio del sector, previo al Proceso de Contratación, orienta a la Entidad Estatal en la definición de requisitos habilitantes, técnicos y económicos del proceso de contratación pública que requiere, así como en la caracterización de su mercado e identificación de posibles riesgos del proceso de contratación. A su vez, el Decreto 1082 de 2015, en el Artículo No. 2.2.1.1.1.6.1., estableció como deber de las entidades estatales elaborar el estudio del sector durante la etapa de planeación de un proceso de contratación pública.

En el presente documento se desarrolla el estudio del sector para la contratación para realizar la revisión de la información y la actualización de los Avalúos a Catorce predios, de los cuales trece (13) son predios rurales con áreas desde ochocientos (800) metros cuadrados hasta 5.5 hectáreas de terreno aproximadamente y un (1) predio urbano del Distrito de Santiago de Cali.

1.1. ANTECEDENTES

Considerando que el Artículo 2 de la Constitución Política de Colombia establece que "Son fines esenciales del Estado: Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo (…)"; y que el Artículo 311 de la Constitución Política identifica al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado a la que corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asigne la Constitución y las leyes; y que de acuerdo con ello la Administración Municipal de Santiago de Cali está al servicio de los intereses generales de la comunidad y se desenvuelve con fundamento en los principios de igualdad, imparcialidad, buena fe, eficacia, eficiencia, economía, celeridad, responsabilidad, transparencia, publicidad, polivalencia e interdisciplinariedad; lo anterior, sin perjuicio de la aplicación de los demás principios generales y especiales que rigen la actividad de la Administración Pública, y dando cumplimiento los preceptos propios de la planeación de la gestión contractual de las entidades públicas y a lo determinado en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, se procede a realizar el estudio y documentos que debe contener el contrato a suscribir.

El presente estudio previo y los documentos precontractuales se formulan con fundamento en lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos, que dispone "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad."

En el marco de la conformación del Estado Social de Derecho y sus fines esenciales previstos constitucionalmente, el articulo 51 de la Constitución Política de Colombia prevé que "Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda".

De conformidad con lo expuesto, la Carta Política en su artículo 209, señala: "(…) Artículo 209. La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad,

imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. (….)"

En consonancia a lo preceptuado en la Norma antes transcrita, las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. En ese orden de ideas y según lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 315 de la Constitución Política, le corresponde al Alcalde dirigir la acción administrativa del Distrito, asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo. Es el Alcalde conforme a lo dispuesto en el numeral 5º del literal d) del artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, modificatorio del artículo 91 de la Ley 136 de 1994, quien está a cargo de "Ordenar los gastos y celebrar los contratos y convenios municipales de acuerdo con el plan de desarrollo económico, social y con el presupuesto, observando las normas jurídicas aplicables".

En concordancia con lo antes expuesto y de forma articulada a lo señalado, la Ley 80 de 1993 establece en su artículo 3° que, "Los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de estos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines".

Ahora bien, el artículo 39 de la Ley 489 de 1998, estatuyó que las alcaldías, las secretarías de despacho y los departamentos administrativos son los organismos principales de la Administración en el nivel territorial, los demás están adscritos o vinculados y cumplen sus funciones bajo su orientación, coordinación y control, en los términos que señale la ley, las ordenanzas y los acuerdos. De manera armónica con la citada Ley 489 de 1998, para el caso del nivel Distrital, su sector central está integrado por el despacho del Alcalde Distrital, las secretarías de despacho, los departamentos administrativos, los consejos superiores de la Administración, las unidades administrativas especiales sin personería jurídica y los demás organismos que integren el Sector Central de la Administración Distrital.

Se colige de lo anterior que, la Administración de Santiago de Cali está al servicio de los intereses generales de los habitantes del Distrito y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, imparcialidad, buena fe, eficacia, eficiencia, economía, celeridad, responsabilidad, transparencia, publicidad, contradicción, polivalencia e interdisciplinariedad; y lo anterior, sin perjuicio de la aplicación de los demás principios generales y especiales que rigen la actividad de la Administración Pública y de los servidores públicos. Adicionalmente, entre los principios rectores de la democracia está la transparencia, racionalización, participación y satisfacción de los beneficiarios como garantía en el manejo de todos los recursos y relaciones provenientes de la Administración.

Ahora bien, el DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT conforme al artículo 214 del Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016 tiene como misión la formulación y ejecución de las políticas, planes, programas y proyectos del Distrito sobre vivienda social, renovación urbana, programas básicos y asociativos de

vivienda y mejoramiento urbano, y regularización de predios, garantizando el desarrollo integral de los asentamientos humanos y de las operaciones y actuaciones urbanas integrales y el ejercicio de las demás funciones que la Ley 9 de 1989, sus decretos reglamentarios, la Ley 03 de 1991, la Ley 388 de 1997 y el Plan de Ordenamiento Territorial, establecen en cabeza de los entes municipales. Las funciones de Secretaría de Vivienda Social y Hábitat se encuentran enlistadas de manera enunciativa en el artículo 216 del Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 28 de septiembre de 2016, entre las cuales se resalta: *"1) Formular, promover y ejecutar la política, planes, programas y proyectos urbanísticos de vivienda de interés social, prioritario y hábitat, del Municipio de Santiago de Cali dando cumplimiento al uso adecuado y racional del territorio. 4) Coordinar la organización de la comunidad para el desarrollo de programas y proyectos de vivienda de interés social y prioritario. (…) 7) Formular, promover y ejecutar planes, programas y proyectos del Municipio en materia de mejoramiento integra. (…) Realizar estudios y análisis necesarios que permitan la adecuada toma de decisiones en la realización de planes y proyectos masivos de vivienda social, prioritariay hábitat"*

El artículo 215 del Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016, establece que la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat está conformada, además del despacho de la Secretaria, por la Subsecretaría de Mejoramiento Integral y Legalización, la Subsecretaría de Gestión de Suelo y Oferta de Vivienda y la Unidad de Apoyo a la Gestión.

En ese contexto y según lo dispuesto en el artículo 218 del Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016, las Funciones de la Subsecretaría de Gestión de Suelo y Oferta de Vivienda, entre otras las siguientes: son funciones de la Subsecretaría de Gestión del Suelo y Oferta de Vivienda, entre otras las siguientes: "…1. Participar en la definición de las políticas, planes, programas y proyectos orientados a impulsar el desarrollo integral del territorio y habilitación de suelo a través de la aplicación de los instrumentos de gestión y renovación de sectores deteriorados o subutilizados; 2. Asesorar al Secretario en todo lo relacionado con la ejecución de las políticas, planes, programas y proyectos de gestión de suelo; … 5. Realizar la caracterización socioeconómica de la población objeto de los programas de vivienda a cargo de la secretaría; … 8. Promover, coordinar y ejecutar la realización de acciones interinstitucionales orientadas hacia el desarrollo de proyectos masivos de Vivienda social, prioritaria y gestión de suelo; 9. Realizar los estudios y análisis necesarios que permitan una adecuada toma de decisiones en la realización de planes y proyectos masivos de Vivienda social, prioritaria y gestión de suelo; …19. Realizar los estudios y caracterización socioeconómica necesaria en el desarrollo de proyectos habitacionales relacionados con los hogares usuarios de los programas asignados a la Subsecretaría para organizar y atender la demanda; … 21. Adelantar los estudios y análisis necesarios para la adecuada planificación y toma de decisiones de los proyectos generados para la oferta de vivienda…".

Por otra parte, debe decirse que, el DISTRITO ESPECIAL DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DESERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI se rige por la legislación vigente para la adquisición de predios, la cual realiza a través de la SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT, que hace parte de los actores

institucionales claves para apoyar los procesos de liberación de áreas como aporte al desarrollo territorial, y teniendo en cuenta las disposiciones que para tal fin señala la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, Resolución IGAC 898 de 2014 y demás normas vigentes durante el desarrollo del presente proceso contractual.

En el marco normativo que determina la adquisición de predios en el territorio nacional, el DISTRITO ESPECIAL DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI da estricto cumplimiento a lo establecido en el Capítulo III de la Ley 9 de 1989 que determina el proceso de la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación por vía judicial, para implementar el presente proceso contractual, con el propósito de contar con los AVALUOS DE LOS PREDIOS CON TÍTULO JUSTIFICATIVO DE DOMINIO LOCALIZADOS EN DIFERENTES SECTORES URBANO Y RURAL DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI, como insumo indispensable para establecer el soporte jurídico y técnico de la adquisición predial.

Adicionalmente a lo dispuesto en el Artículo 73 de la Ley 1523 de 2012 referente a la Adquisición de Predios que señala: *"...podrá adquirir total o parcialmente los bienes inmuebles o derechos reales que sean indispensables para adelantar el plan de acción específico, por negociación directa con los propietarios o mediante expropiación por vía administrativa, previa indemnización"*, y teniendo en cuenta lo dispuesto en el Artículo 669 del Código Civil Colombiano que señala que *"El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno."*. De éste modo, la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat requiere determinar el valor comercial de los predios objeto de éste contrato mediante la realización de avalúos comerciales que aporten a la adquisición predial de estos inmuebles.

Lo anterior teniendo en cuenta que, para efectos de adelantar procesos de gestión predial, enajenación, arrendamientos, construcciones de proyectos de vivienda y/o hábitat, o cualquier otro proyecto o transacción sobre bienes inmuebles de interés de la SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT, es requisito indispensable contar el levantamiento topográfico por predio (planimétrico y altimétrico) amarrado al Sistema de Coordenadas MAGNA SIRGAS correspondiente con la Red de Control Geodésico de Santiago de Cali, ortofotografías, panorámicas y videos en las zonas que por su naturaleza social y económica son consideradas de difícil acceso o de difícil visibilidad; fichas prediales de cada predio objeto de adquisición, estudio de títulos del folio de matrícula y/o escrituras públicas y avalúos comerciales vigentes, los cuáles para la realización de estos, se debe tener en cuenta lo contemplado la normatividad vigente en la materia, en especial lo dispuesto por la Resolución No. 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi "*Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997*" la cual establece las metodologías aplicables para establecer el valor comercial de los bienes inmuebles según la necesidad antes descrita.

Así entonces, es preciso indicar que la SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT no cuenta con el personal capacitado, con conocimientos especializados y en condiciones de suplir la exigencia requerida, para llevar a cabo las acciones anteriormente señaladas sobre los inmuebles de interés de esta Secretaría en los términos del numeral 6 del artículo 216 del Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016; por lo cual se hace necesario contratar una persona jurídica, que cuente con un grupo interdisciplinario de profesionales en la capacidad cumplir con el objeto contractual.

Teniendo en cuenta lo anterior, es menester indicar que, el Acuerdo Municipal 477 de 2020, mediante el cual se adoptó el Plan de Desarrollo del Distrito 2020-2023 "CALI UNIDA POR LA VIDA", estableció entre sus componentes la Dimensión 2 "*Cali, Solidaria por la vida",* Línea Estratégica 203 "*Territorios para la vida",* Programa 203005 *"Dignificando la Vivienda"* el cual contempla estrategias para fortalecer el acceso a la vivienda digna, generando condiciones para acceder de manera fácil a las soluciones de vivienda VIP y VIS nueva y/o usada, aportando a la solución del déficit de vivienda del Distrito; contemplando como objetivos los siguientes:

- Fortalecer las estrategias para soluciones habitacionales VIP y VIS nueva y/o usada.
- Gestionar nuevos suelos para generar espacios de vivienda y mejorar las condiciones de habitabilidad y salubridad de una vivienda.
- Facilitar el acceso a recursos para el mejoramiento cualitativo de vivienda.
- Promover la redensificación de zonas para la vivienda.

Dentro del programa anteriormente mencionado se cuenta con el Indicador de Producto No. 52030050002, el cual bajo el nombre *"Suelo gestionado para construcción de vivienda VIS y VIP"* el cual establece como meta institucional la adquirir predios potenciales para el desarrollo de proyectos VIP y VIS y/o espacios de hábitat.

PLAN DISTRITAL DE DESARROLLO 2020 – 2023 "CALI, UNIDA POR LA VIDA"	
Dimensión 2	Cali, Solidaria por la Vida
Línea Estratégica 203	Territorios para la vida
Programa 203005	Dignificando la Vivienda
Indicador de Producto No. 52030050002	Suelo gestionado para construcción de vivienda VIS y VIP

Es precisamente, en desarrollo de este programa, que la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat en el ejercicio de sus competencias, radicó en el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, el proyecto de inversión denominado ADQUISICIÓN DE SUELO APTO PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA VIP, VIS Y HÁBITAT EN SANTIAGO DE CALI. BP-26004210, el cual pretende dar cumplimiento a la antes mencionada Meta del Plan de Desarrollo del Distrito 2020-2023 "CALI UNIDA POR LA VIDA": 52030050002-Suelo gestionado para construcción de vivienda VIS y VIP, siendo menester aclarar que dicha meta, corresponde a la Dimensión 2: Cali, Solidaria por la Vida, que establece: *"…esta dimensión se orienta hacia la solidaridad, la inclusión social y cultural desde el enfoque de derechos, del desarrollo humano y de la ética interespecie y protección*

de los seres sintientes. Propone para ello, el accionar conjunto y colaborativo desde la perspectiva de la reconciliación, la equidad de género, de diálogo entre generaciones y el reconocimiento étnico. Así mismo, el fortalecimiento de la seguridad social y la digitalización del Distrito constituyen elementos prioritarios para la configuración de un Distrito Especial democrático, con una ciudadanía comprometida con la vida digna individual y colectiva", y que plantea como Objetivo General el siguiente: "*Esta dimensióntiene como objetivo general potenciar una sociedad incluyente, de acción solidaria y cooperativa para la diversidad y la vida, desde un enfoque de reconciliación, garantía dederechos y equidad de género, de diálogo entre generaciones y reconocimiento diverso;desde su interconexión y garantía con los Objetivos de Desarrollo Sostenible, el marco jurídico nacional e internacional de derechos humanos y los retos contemporáneos que nos plantea la Nueva Agenda Urbana"*. Corresponde a su vez también a la Línea Estratégica 203 Territorios para la Vida, que establece: *"La pandemia 2020 a causa del COVID-19, impactó significativamente los servicios de salud en todos los países y puso en evidencia las debilidades, fragilidades institucionales y sociales asociadas a las amenazas, vulnerabilidades e inequidades de nuestra sociedad. Desde la Declaración "Salud para todos", por parte de la Organización Mundial de la Salud, Alma Ata 1978, hasta la aprobación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible 2015 – 2030 por las Naciones Unidas, se ha reconocido la salud desde una perspectiva global. Es por ello que en esta línea estratégica se aborda una acción colectiva, interinstitucional e intersectorial que permita el abordaje de los determinantes sociales y ambientales. En elmarco de esta línea se desarrollan programas orientados a mejorar las condiciones de vida, fomentar hábitos saludables, prevenir riesgos en salud, avanzar en el aseguramiento universal, aumentar las capacidades institucionales del sector salud y de otros sectores relacionados con condiciones sanitarias; así como, el cuidado y protecciónde l ambiente a través del consumo racional del agua y la energía, y la consolidación de espacios para el encuentro, disfrute y la participación social de todos los ciudadanos."* que contempla como Objetivo Estratégico el *"Promover el derecho fundamental a la saludde los ciudadanos, a través de un modelo de acción integral que promueva la seguridad alimentaria, la prestación de los servicios sociales, la construcción de un hábitat saludable; incluyendo la vivienda, el espacio público, con una participación social activa desde un enfoque transectorial".* Y finalmente, corresponde al Programa 203005 Dignificando Vivienda, el cual contempla estrategias para fortalecer el acceso a la vivienda digna, generando condiciones para acceder de manera fácil a las soluciones devivienda VIP y VIS nueva y/o usada, aportando a la solución del déficit de vivienda del distrito, con objetivos como: *"1. Fortalecer las estrategias para soluciones habitacionalesVIP y VIS nueva y/o usada. 2. Facilitar el acceso a recursos para el mejoramiento cualitativo de vivienda. 3. Gestionar nuevos suelos para generar espacios de vivienda y mejorar las condiciones de habitabilidad y salubridad de una vivienda. 4. Promover la redensificación de zonas para la vivienda".*

Así entonces, con este proyecto, en el marco de la enajenación voluntaria o por expropiación administrativa/judicial, la SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT requiere realizar los avalúos a fin de soportar la adquisición de los predios con título justificativo de dominio que se encuentren ubicados a lo largo del proyecto Corredor

Ambiental a Cristo Rey y otros cuyos avalúos y adquisición fueran necesarios para cumplir con las metas establecidas y dispuestas en el Plan de Desarrollo Distrital.

Esta adquisición de predios es un proceso indispensable para el DISTRITO ESPECIAL DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI – SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT, porque permite contar y disponer con los predios o bienes inmuebles necesarios para materializar los proyectos de urbanismo que lidera el organismo, para lo cual es indispensable contar con los estudios técnicos, topográficos y avalúos de los bienes inmuebles con título justificativo de dominio y definir técnicamente los límites de los terrenos objeto de adquisición.

El Concejo Municipal de Santiago de Cali expidió el Acuerdo N° Acuerdo No. 0939 de 2022 *"Por el cual se expide el Presupuesto General de Rentas y recursos de capital y apropiaciones para gastos del Distrito de Santiago de Cali, para la vigencia fiscal comprendida entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023",* el cual establece en su artículo 19 las autorizaciones tanto en materia contractual como presupuestal, otorgadas por el Concejo al Alcalde del Distrito de Santiago de Cali, además de la autorización general para celebrar todo tipo de contratos con cargo a las apropiaciones presupuestales de cada vigencia, señaladas en el artículo 171 del Estatuto Orgánico del Presupuesto adoptado mediante Acuerdo 0438 de 2018, por lo que las actuaciones deben enmarcarse dentro de tales autorizaciones , así como las definidas en el literal l) Adquirir predios para los diferentes organismos.

El Estatuto orgánico de presupuesto para el Distrito de Santiago de Cali, actualizado mediante Acuerdo N° 0438 de 2018, en su artículo 171 establece la capacidad de contratación y ordenación del gasto, de la siguiente manera: "El Alcalde de Santiago de Cali tiene capacidad para celebrar conforme a las normas legales vigentes con cargo a las apropiaciones presupuestales de cada vigencia, todo .tipo de contratos, generales y especiales, incluidos los comodatos, convenios interadministrativos, convenios de asociación, sustitución de activos, necesarios para Ia debida ejecución del Plan de Desarrollo, Plan de Ordenamiento Territorial, Plan Operativo Anual de inversiones y en general toda clase de obligación que demande Ia buena marcha de Ia Administración Municipal, que garantice Ia prestación de los servicios y el cumplimiento de las competencias constitucionales en los términos establecidos en las leyes 80 de 1993, 489 de 1998, 1150 de 2007, 1882 de 2018 y demás normas que las modifiquen, sustituyan, subroguen o sustituyan. (…)".

El Artículo 30 de la Ley 1551 de 2012, modificatorio del Artículo 92 de la Ley 136 de 1994, señala que el alcalde podrá delegar en los Secretarios de la Alcaldía y en los Jefes de Departamentos Administrativos las diferentes funciones a su cargo, excepto aquellas respecto de las cuales exista expresa prohibición legal.

El Artículo 12 de la Ley 80 de 1993, Estatuto de Contratación Estatal, consagra la facultad del representante legal de la entidad para delegar total o parcialmente la competencia para celebrar contrato y desconcentrar la realización de licitaciones en quienes desempeñen cargos de nivel directivo o sus equivalentes.

El artículo 9 de la Ley 489 de diciembre 29 de 1998, consagra que las autoridades administrativas, en virtud de lo dispuesto en la Constitución Política podrán mediante acto de delegación, transferir el ejercicio de funciones a sus colaboradores.

El Decreto No. 4112.010.20.0115 de febrero 28 de 2.019 "POR MEDIO DEL CUAL SE OTORGAN ATRIBUCIONES A LAS SECRETARÍAS DE DESPACHO, DEPARTAMENTOS ADMINISTRATIVOS Y LAS UNIDADES ADMINISTRATIVAS ESPECIALES SIN PERSONERÍA JURÍDICA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES" dispone:

> "Artículo primero: Atribuciones en materia de contratación: Las Secretarías de Despacho, Departamentos Administrativos y las Unidades Administrativas Especiales Sin Personería Jurídica, como entidades ejecutoras que conforman el presupuesto Anual del Municipio de Santiago de Cali – Administración Central, tienen la capacidad de contratar y comprometer a nombre de la persona jurídica de la que hacen parte y ordenar el gasto en desarrollo de las apropiaciones incorporadas en su presupuesto, respecto del organismo correspondiente(…)"
>
> Adelantar en nombre del respectivo organismo los procesos de selección de los contratistas del Estado en el marco de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto Ley 019 de 2012 y las normas que lo modifiquen o adicionen, para lo cual podrá suscribir todos los actos, instrumentos y documentos pre contractuales, contractuales y post contractuales, así como adjudicar o declarar desierto el respectivo proceso de selección…"

En este sentido, la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat, bajo la modalidad de MÍNIMA CUANTÍA, tiene la necesidad de contratar con una persona natural o jurídica idónea que tenga la capacidad y la experiencia específica, que se requieren para ejecutar adecuadamente el contrato con el mínimo riesgo y los mejores resultados en términos de calidad, eficiencia y cumplimiento, para realizar los avalúos requeridos y mencionados en este documento.

II. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

El servicio de consultoría, que hace parte del sector de servicios empresariales, comprende una gran variedad de tipos de servicio que permiten que su campo de acción abarque tanto el sector público como el privado en torno a distintos sectores económicos.

La contratación de los servicios de consultoría se enmarca por lo general en el desarrollo de estrategia y en identificar posibilidades de mejora dentro de los procesos y procedimientos para desarrollar e implementar herramientas o estrategias que permitan la mejora continua en el desempeño y consecución de objetivos.

Durante la última década el sector privado ha incrementado el uso de este servicio debido al desarrollo de nuevas tecnologías, el aumento en la competencia de varios sectores de la

economía a raíz de tratados comerciales y eliminación de barreras comerciales y la necesidad de incrementar la productividad de las empresas, entre otras.

Este servicio toma gran relevancia para el apoyo a las entidades estatales en el desarrollo de actividades para las cuales no cuentan con suficiente personal o con la experiencia y conocimiento en el desarrollo, implementación, análisis, mejora o supervisión de objetivos institucionales. De esta forma, la consultoría se vuelve una herramienta clave para el desarrollo de interventorías, auditorías, estudios para el desarrollo de proyectos, entre otros.

De acuerdo a que todo lo relacionado con la consultoría es considerado un servicio que se presta con un alto grado de conocimiento técnico, es pertinente revisar el sector de servicios en Colombia. Según el Banco de la República, el proceso de desarrollo económico ha llevado en los últimos años a la conformación de economías dominadas por los sectores terciarios. En una primera etapa de desarrollo, los sectores agropecuario y minero dominan la generación del valor agregado de un país. En las etapas posteriores, se inicia el desarrollo de la producción de bienes manufacturados para luego terminar con la consolidación de los servicios. En este sentido y de acuerdo con el objeto del contrato, se concluye que pertenece al sector servicios.

En particular, el DANE a través de la Encuesta anual y mensual de servicios, obtiene la información de las variables principales del sector de servicios para el análisis de su evolución en el corto y mediano plazo. Dentro de las actividades que el DANE considera se incluyen dentro de este sector se incluyen las siguientes:

Encuesta Mensual de Servicios (EMS)

Junio de 2023

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Junio 2023ᵖ / junio 2022



Fuente: DANE – EMS

Como se evidencia en la gráfica anterior, en junio de 2023 se puede evidenciar que de los dieciocho subsectores de servicios, catorce presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con junio de 2022, destacándose inmobiliarias, alquiler de máquinas y equipo 21,2 % y salud humana privada sin internación 21%. Por el contrario, los sectores que en junio de 2023 presentaron las mayores caídas en sus ingresos fueron, actividades de edición (-3,4%), telecomunicaciones (-4%), correo y servicios de mensajería (-4,5%) y el de actividades profesionales científicas y técnicas (-7,3%).

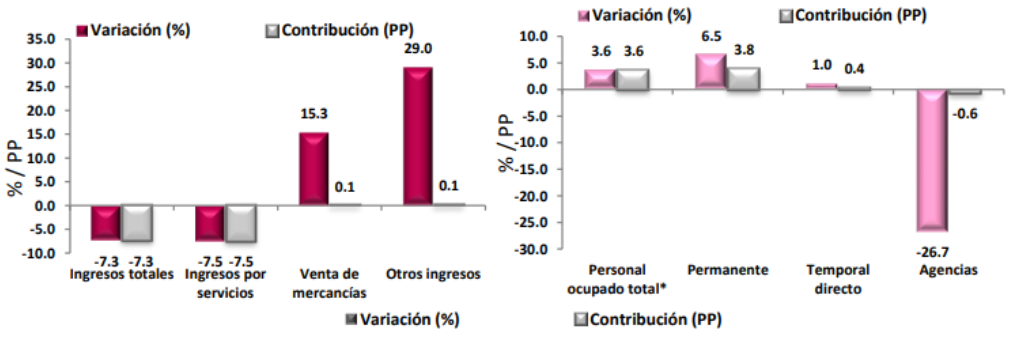
Teniendo en cuenta el objeto de este contrato que se incluye dentro del grupo de consultorías y/o interventorías, dicha actividad se encuentra enmarcada dentro del grupo de actividades profesionales y científicas, que fue uno de los grupos que presentó caídas en los ingresos (-7,3%) frente al mismo mes del año anterior.

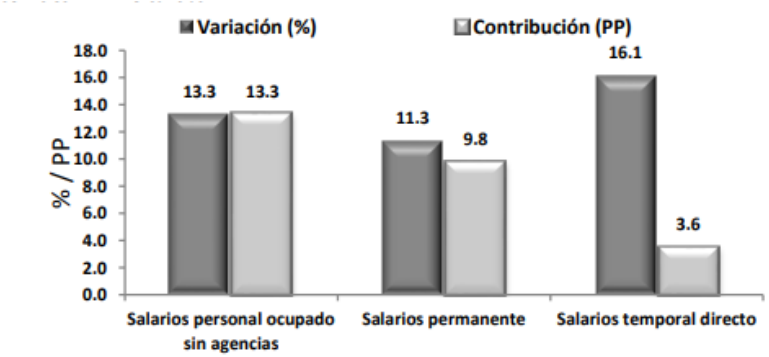
La variación negativa de estos subsectores ha estado asociada a la desaceleración del total de la economía, lo anterior debido a los encadenamientos productivos que se producen entre los diferentes sectores de actividad económica, en especial del sector de la construcción que está ligado al sector servicios con respectos a las consultorías y/o interventorías, pero que se ha visto perjudicado por el decrecimiento del sector de la construcción del año 2023.

Actividades profesionales científicas y técnicas, Variación anual: junio 2023 / junio 2022

En junio de 2023, los servicios de actividades profesionales científicas y técnicas registraron una disminución de 7,3% en los ingresos nominales, el personal ocupado total presentó un crecimiento de 3,6% y los salarios registraron un aumento de 13,3%, en comparación con junio de 2022.

Gráfico 5. Variación anual y contribución de los ingresos nominales por tipo, personal ocupado total y salarios por tipo de contratación
Actividades profesionales científicas y técnicas
Total nacional
Junio 2023ᵖ





Fuente: DANE – EMS

En comparación con el mismo mes de 2022, en junio de 2023 los ingresos totales presentaron una variación negativa de 7,3%, que se explica por una disminución de 7,5% en los ingresos por servicios. Por su parte, se presentó un incremento de 15,3% en la venta de mercancías y de 29,0% en otros ingresos operacionales.

En junio de 2023 el personal ocupado total presentó una variación de 3,6%, en comparación con junio de 2022, que se explica por el incremento de 6,5% en el personal permanente y de 1,0% en el personal temporal directo. Por su parte, se presentó una disminución de 26,7% en el personal contratado a través de agencias.

Mientras que los salarios en junio de 2023 presentaron un aumento de 13,3%, en comparación con junio de 2022, que se explica por el incremento de 11,3% en los salarios del personal permanente y de 16,1% en los salarios del personal temporal directo.

Los servicios prestados por las empresas de consultoría pueden agruparse en:
1) Calidad
2) Medio Ambiente
3) Logística
4) Prácticos y procesos industriales
5) Software y Big-Data
6) Procesos trasversales no misionales

Dentro de estos tipos de servicios, y de acuerdo con los códigos CIIU, las actividades de estos servicios pueden clasificarse de la siguiente forma:

1) Estudios de Mercado
2) Investigación científica y desarrollo
3) Jurídica y empresarial
4) Gestión

5) Arquitectura e ingeniería
6) Administración empresarial
7) Actividades de consultoría de gestión

2.1 ASPECTOS ECONÓMICOS

2.1.1. Variables económicas:

2.1.1.1. Producto Interno Bruto -PIB-:



En el primer trimestre de 2023pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,0% respecto al mismo periodo de 2022pr (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Actividades financieras y de seguros crece 22,8% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 18,7% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 1,9% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,4%. Esta variación se explica principalmente por la siguiente dinámica:

- Explotación de minas y canteras crece 4,5%.
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 4,4%.
- Actividades financieras y de seguros crece 4,4%

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Primer trimestre 2023pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2023pr-I / 2022pr-I	2023pr-I / 2022pr-IV
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	0,3	1,2
Explotación de minas y canteras	3,6	4,5
Industrias manufactureras	0,7	-0,6
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	1,4	0,2
Construcción	-3,1	-1,3
Comercio al por mayor y al por menor[3]	0,5	0,6
Información y comunicaciones	3,2	1,4
Actividades financieras y de seguros	22,8	4,4
Actividades inmobiliarias	1,9	0,6
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	2,3	1,8
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	1,9	2,8
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	18,7	4,4
Valor agregado bruto	**2,9**	**1,7**
Total impuestos menos subvenciones sobre los productos	4,4	0,3
Producto Interno Bruto	**3,0**	**1,4**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

2.1.1.1. Actividades profesionales, científicas y técnicas

En el primer trimestre de 2023pr, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 2,3% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2022pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 11):

• Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 1,4%.
• Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 3,0%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece en 1,8%, explicado por:

• Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 1,5%.
• Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 0,8%.

Tabla 11. Actividades profesionales, científicas y tecnicas[1]
Tasas de crecimiento en volumen[2]
Primer trimestre 2023[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2023[pr]-I / 2022[pr]-I	2023[pr]-I / 2022[pr]-IV
Actividades profesionales, científicas y técnicas	1,4	1,5
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	3,0	0,8
Actividades profesionales, científicas y técnicas[1]	**2,3**	**1,8**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

2.1.1.1. Índice de Precio al Consumidor

En julio de 2023 la variación anual del IPC fue 11,78%, es decir, 1,57 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 10,21%.

En julio de 2023 la variación mensual del IPC fue del 0,50%.

(IPC) Índice de Precios al Consumidor

Variación mensual, año corrido y anual - Total nacional - 2022 - 2023 (julio)

IPC	Julio					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
IPC total	0,50	0,81	6,68	7,96	11,78	10,21

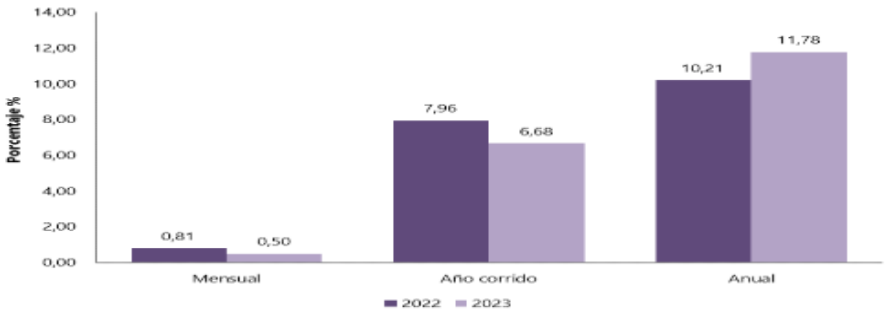
Gráfica Índice de precios al con

Fuente: DANE, IPC

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Julio 2023

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Julio 2022 - 2023



Fuente: DANE, IPC.

2.1.1.2. Comportamiento de la variación anual del IPC según divisiones y subclases.

En el mes de julio de 2023, el IPC registró una variación de 11,78% en comparación con julio de 2022. En el último año, las divisiones Transporte (18,32%), Restaurantes y hoteles (17,25%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar

(14,01%), Bienes y servicios diversos (13,86%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (13,24%) y por último, Bebidas alcohólicas y tabaco (11,96%) se ubicaron por encima del promedio nacional (11,78%). Entre tanto, las divisiones Salud (10,89%), Educación (9,94%), Recreación y cultura (8,68%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (8,14%), Prendas de vestir y calzado (7,19%) y por último, Información y comunicación (0,49%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Cuadro 5. IPC Variación y contribución anual
Según divisiones de gasto
Julio 2022 - 2023

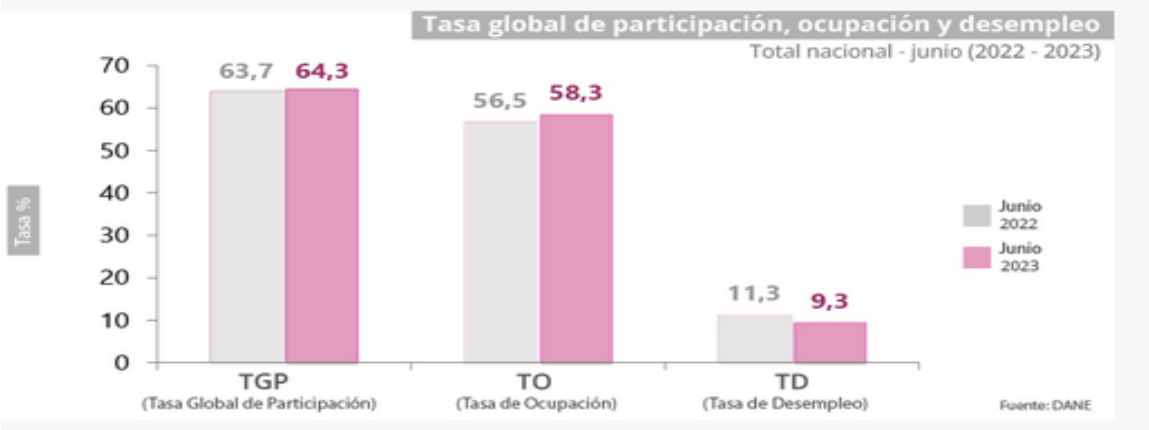
		2022		2023	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Transporte	12,93	9,12	1,16	18,32	2,32
Restaurantes y hoteles	9,43	15,20	1,48	17,25	1,76
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	13,58	0,54	14,01	0,58
Bienes y servicios diversos	5,36	8,65	0,46	13,86	0,72
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	24,61	4,15	13,24	2,52
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	6,80	0,12	11,96	0,20
TOTAL	100,00	10,21	10,21	11,78	11,78
Salud	1,71	7,68	0,13	10,89	0,18
Educación	4,41	2,97	0,12	9,94	0,39
Recreación y cultura	3,79	4,90	0,18	8,68	0,30
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	6,13	2,00	8,14	2,56
Prendas de vestir y calzado	3,98	3,38	0,12	7,19	0,24
Información y comunicación	4,33	-6,90	-0,26	0,49	0,02

Fuente: DANE, IPC.
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Los mayores aportes a la variación anual se registraron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Alimentos y bebidas no alcohólicas, Transporte, Restaurantes y hoteles y Bienes y servicios diversos, las cuales en conjunto contribuyeron con 9,88 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación.

2.1.1.3. EMPLEO

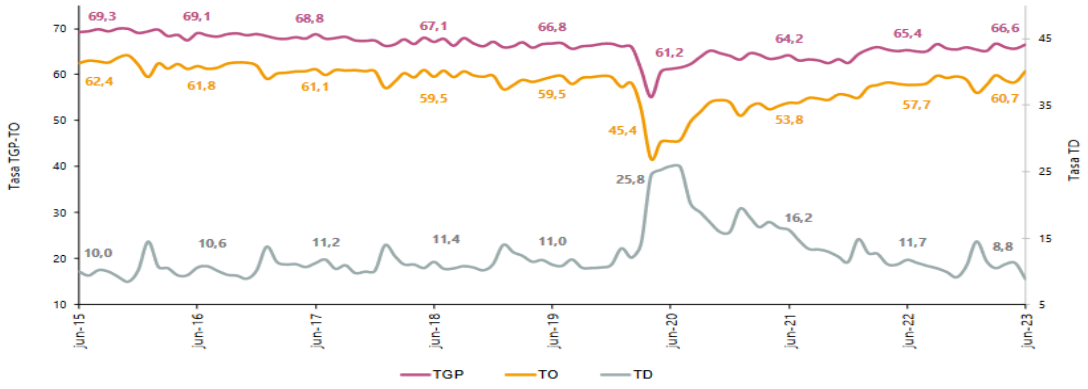
Para el mes de junio de 2023, la tasa de desempleo del total nacional fue 9,3%, lo que representó una disminución de 1,9 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2022 (11,3%). La tasa global de participación se ubicó en 64,3%, en junio de 2022 fue 63,7%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 58,3%, lo que representó un aumento de 1,8 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2022 (56,5%).



Total 13 ciudades y áreas metropolitanas mensual

En junio de 2023, la tasa de desempleo en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 8,8%, lo que representó una disminución de 2,9 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2022 (11,7%). La tasa global de participación se ubicó en 66,6%, en junio de 2022 fue 65,4%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 60,7%, lo que representó un aumento de 3,0 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2022 (57,7%).

Gráfico 3. Tasa global de participación, ocupación y desempleo
Total 13 ciudades y áreas metropolitanas
Junio (2015 - 2023)



Fuente: DANE, GEIH.

Población ocupada según Ramas de actividad

En el mes de junio de 2023, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 23.052 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la

población ocupada fueron Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana (1,2 puntos porcentuales); seguido de Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos (1,2 puntos porcentuales) y Transporte y almacenamiento (0,7 puntos porcentuales).

Tabla 1. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad*
Total nacional
Junio (2022 - 2023)

Rama de actividad	Total				
	Junio 2022	Junio 2023	Distribución % 2023	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	22.023	23.052	100	1.030	
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.584	2.853	12,4	269	1,2
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.554	1.820	7,9	266	1,2
Transporte y almacenamiento	1.601	1.746	7,6	146	0,7
Actividades artísticas, entretenimiento recreación y otras actividades de servicios	1.928	2.033	8,8	105	0,5
Alojamiento y servicios de comida	1.509	1.601	6,9	92	0,4
Comercio y reparación de vehículos	3.970	4.058	17,6	88	0,4
Actividades inmobiliarias	203	269	1,2	66	0,3
Industrias manufactureras	2.258	2.316	10,0	58	0,3
Actividades financieras y de seguros	394	428	1,9	34	0,2
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^	657	675	2,9	18	0,1
Construcción	1.625	1.627	7,1	2	0,0
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.264	3.256	14,1	-8	0,0
Información y comunicaciones	474	367	1,6	-107	-0,5

Fuente: DANE, GEIH.

Salario mínimo mensual vigente

El salario mínimo se define en Colombia, mediante Decreto Nacional, luego de las correspondientes deliberaciones entre el sector empresarial, gremio de trabajadores y el gobierno nacional. Durante los últimos 10 años la variación anual se ha ubicado en el rango del 3,5% y 10,07%, con un promedio de 5,85%.

Tabla Salario mínimo y variación anual

Año	Salario mínimo mensual	Variacion Porcentual	Decretos
2023	$ 1.160.000	16,00%	2623 de dic 28 2022
2022	$ 1.000.000	10,07%	1724 de dic 15 de 2021
2021	$ 908.526	3,50%	1786 de dic 29 de 2020
2020	$ 877.803	6,00%	2360 de dic 26 de 2019
2019	$ 828.116	6,00%	2451 de dic 27 de 2018
2018	$ 781.242	5,90%	2269 de dic 30 de 2017
2017	$ 737.717	7,00%	2209 de dic 30 de 2016
2016	$ 689.455	7,00%	2552 de dic 30 de 2015
2015	$ 644.350	4,60%	2731 de dic 30 de 2014
2014	$ 616.000	4,50%	3068 de dic 30 de 2013
2013	$ 589.500	4,02%	2738 de dic 28 de 2012

2.2. Aspectos Técnicos

Especificaciones técnicas del bien, obra o servicio

En relación con el objeto contractual, el CONTRATISTA, en cumplimiento de las obligaciones generales y específicas convenidas deberá REALIZAR ESTUDIOS TECNICOS TENDIENTES A LA REVISION DE LA INFORMACION Y ACTUALIZACION DE AVALUOS COMERCIALES EN ZONA RURAL Y URBANA DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI como insumo para el cumplimiento del proyecto de inversión BP 26004210 – ADQUISICIÓN DE SUELO APTO PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA VIP, VIS Y HÁBITAT EN SANTIAGO DE CALI.

Catorce predios, de los cuales trece (13) son predios rurales con áreas desde ochocientos (800) metros cuadrados hasta 5.5 hectáreas de terreno aproximadamente y un (1) predio urbano.

ESTUDIOS TÉCNICOS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE PREDIOS LOCALIZADOS EN ZONA RURAL Y URBANA DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI			
ITEM	**Descripción**	**Unidad**	**Cantidad**
1	Plan de Trabajo y Cronograma de Actividades (Ver requerimientos para el Pago Numeral 10.5)	Unidad	1

2	Revisar y actualizar los Avalúos Comerciales, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013 el Decreto 1420 de 1998 y la resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y demás normas aplicables y de ser necesario, adelantar las acciones de revisión e impugnación, según el caso.	Predios	14

Personal mínimo requerido

Para el cumplimiento del objeto se ha estimado el siguiente personal como el mínimo requerido:

Cargo y cantidad	Formación Académica	Experiencia Profesional	Experiencia específica	Dedicación
Avaluador (2)	Persona natural con título profesional en Ingeniería Topográfica, Catastral o Geodesta. Inscrito en el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería COPNIA y/o el Consejo Profesional de Topografía CPNT que cuenta con certificación vigente del RAA.	Experiencia certificada de quince (15) años contados a partir de la fecha de expedición de la respectiva tarjeta profesional, o terminación y aprobación del pensum académico de educación superior en caso de no requerir tarjeta profesional para el ejercicio de la profesión.	Certificar mínimo diez (10) años de experiencia en trabajos de campo en avalúos. Experiencia específica en avalúos para entes territoriales.	100%
Topógrafo (1)	Profesional en Ingeniería Topográfica, ingeniería Catastral o Geodesia con matrícula profesional vigente con especialización en Sistemas de Información Geográfica o Geomática	Experiencia general de Diez (10) años a partir de la expedición de la tarjeta profesional. Inscrito en el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería COPNIA y/o el Consejo Profesional de Topografía (CPNT).	Experiencia laboral especifica de mínimo Cinco (5) años en trabajos de campo en topografía.	50%

2.3. Aspectos regulatorios

El marco normativo de la contratación con recursos públicos está enmarcado por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015, Ley 1882 de 2018 y Ley 2022 de 2020, así como las normas complementarias en función de la actividad contractual.

2.3.1. Contexto regulatorio tecnico del objeto a contratar

2.3.1.1. Análisis y aplicabilidad de acuerdos y tratados internacionales en materia de contratación pública

En cumplimiento del numeral 8° del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, la Secretaríade Vivienda Social y Hábitat del Distrito de Santiago de Cali, procede a establecer si el presenteproceso de contratación está cobijado por un Acuerdo Comercial.

El literal C. del Manual para el Manejo de Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación expedido por la Agencia Colombia Compra Eficiente, determina: *"…Las entidades Estatales no deben hacer este análisis para los Procesos de Contratación adelantados por las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía."*

En consecuencia, a la presente modalidad de contratación no se aplicarán las normas especialesque rigen en materia de Acuerdos Internacionales y Tratados de Libre Comercio (TLC) en los cuales se encuentre vinculado el Estado Colombiano.

2.3.2. Retenciones y deducciones:

El oferente deberá contemplar entre su oferta económica, las siguientes deducciones:

"Realizar avalúos comerciales en zona rural y urbana del Distrito Especial de Santiago de Cali como insumo para el cumplimiento de adquisición de suelo apto para el desarrollo de proyectos de vivienda vip, vis y hábitat."

114,000,000

	concepto		tarifa
DEDUCCIONES	Pro-Univalle	100% del pago	2%
	Pro-Hospitales	100% del pago	1%
	Pro-Desarrollo	Contratos, convenios o acuerdos iguales o mayores a 2.196 UVT ($93,136.752).	3.5%
	Pro -Bienestar para el Adulto Mayor	Celebración de contratos y sus adiciones (Acuerdo 469 de 2019 y 473 de 2020)	2%
	Tasa Prodeporte	(Contrato, convenio o negocios jurídicos Acuerdo 530 de 2022)	2%

RETENCIONES	Retención en la fuente por renta	Persona jurídica y Personas naturales declarantes de Renta	11.0%
	Retención de IVA	Persona Jurídica - PN Responsable de IVA	15%
	Retención de ICA	Persona Jurídica, PN	10*1000

Elaboró: Ayda Tobon Saldaña - Contratista
Agosto 30 de 2023

A manera informativa se relaciona la siguiente tabla de descuentos que realiza el Distrito Especial de Santiago de Cali, sin embargo, es deber y responsabilidad del proponente verificar qué descuentos le son aplicables, teniendo el cuenta la clase y tipo de contrato celebrado y la naturaleza jurídica del proponente así como el régimen tributario al cual pertenece

III. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

La información de la demanda permite a la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat recopilar información histórica sobre cómo se ha contratado análisis profundo conocer las experiencias y recopilar información sobre las buenas prácticas que implementa tanto el Distrito de Santiago de Cali, coma otras entidades estatales y organizaciones para su contratación.

La información orienta la definición y verificación de la necesidad, así coma la determinación de requisitos habilitantes, especificaciones, requisitos mínimos técnicos y metodologías de evaluación y adjudicación, entre otros. A continuación, presenta la información consultada para este fin par parte de las dependencias del Distrito.

3.1. Procesos de Contratación de la Alcaldía de Santiago de Cali

No. PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	VALOR	PLAZO	MODALIDAD	CÓDIGOS UNSPC
4147.010.32.1.311-2023	SANTIAGO DE CALI DISTRITO ESPECIAL - SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HABITAT	REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES EN PREDIOS LOCALIZADOS EN LA COMUNA 14, 21 Y A LO LARGO DEL JARILLÓN DEL RÍO CAUCA EN EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI como insumo para el cumplimiento del proyecto de inversión BP 26002740 -	96.500.000	30 (Días)	Mínima cuantía	80131802

		ADQUISICIÓN DE PREDIOS CON TÍTULOS JUSTIFICATIVO DE DOMINIO EN ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLES POR INUNDACIÓN y como insumo para el cumplimiento del proyecto de inversión BP- 26004210 ADQUISICIÓN DE SUELO APTO PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA VIP, VIS Y HÁBITAT				
4147.010.32.1.009-2021	SANTIAGO DE CALI DISTRITO ESPECIAL - SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HABITAT	REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES, DIAGNÓSTICO TÉCNICO Y CERTIFICADOS DE EXISTENCIA Y HABITABILIDAD DE PREDIOS REQUERIDOS POR EL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT, DE CONFORMIDAD CON EL PROYECTO DE INVERSIÓN "ADQUISICIÓN DE PREDIOS TITULADOS LOCALIZADOS EN ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLES POR INUNDACIÓN EN SANTIAGO DE CALI" BP-26002740.	13.999.160	30 (Días)	Mínima cuantía	80131802
4151.010.32.1.1518-2020	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA CALI	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS EN LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI, EN LO RELACIONADO CON LA ELABORACIÓN DE LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO, FICHA PREDIAL Y AVALÚOS DE LOS PREDIOS, CON LA CUAL SE CONTRATARÁ EL AVALÚO COMERCIAL	232.000.000	36 (Días)	Contratación directa.	80131802

		PARA ADQUISICIÓN, ARRENDAMIENTO Y VENTA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES PROPIEDAD DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI				
4135.010.32.1.016	SANTIAGO DE CALI DISTRITO ESPECIAL - DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CONTRATACION PUBLICA	REALIZAR LOS AVALÚOS DE RENTA DE INMUEBLES, PREDIOS Y MEJORAS A CARGO DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI	29.750.000	60 (días)	Mínima cuantía	80131802
4135.010.32.1.061-2018	SANTIAGO DE CALI DISTRITO ESPECIAL - DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CONTRATACION PUBLICA	Contratar la realización de los avalúos comerciales y de reposición a nuevo a los bienes inmuebles de propiedad del municipio de Santiago de Cali, en cumplimiento del proyecto denominado “fortalecimiento de la administración de los bienes inmuebles del municipio de Santiago de Cali” ficha EBI 22048105.	92.772.000	60 (Días)	Selección abreviada menor cuantía	80131800 80131802
915.108.1.06.2019	VALLE DEL CAUCA - METROCALI	CONTARAR LA PRESTACION DE SERVICIOS PARA LA REALIZACION DE AVALUOS COMERCIALES CORPORATIVOS PARA LOS BIENES INMUEBLES QUE REQUIERA METRO CALI S.A	72.000.000	175 Días	Selección Abreviada de Menor Cuantía	80131800

3.2. Procesos de Contratación de otras Entidades Estatales

No. PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	VALOR	PLAZO	CÓDIGOS UNSPC

MC-004-2023	SECRETARÍA GENERAL-DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO	"PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES Y AVALÚOS ESPECIALES DE PREDIOS, MEJORAS Y PERITAJES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA QUE SE REQUIERAN DENTRO DE LAS ACTIVIDADES QUE DESARROLLA EL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO, DE LOS PLANES DE ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL CONTENIDOS EN LOS PLANES DE ADQUISICIÒN PREDIAL, PLAN DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL Y DEMAS DISPOSICIONES O ACTIVIDADES CONTEMPLADAS POR EL DEPARTAMENTO	116.000.000	8 (Meses)	80131800
INVITACION 007 DE 2023	SECRETARIA DE VIVIENDA Y MEDIO AMBIENTE-MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO	AVALUO PARA LA ADQUISICIÓN DE UN PREDIO QUE PERMITA LA CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD Y SUS SERVICIOS ECOSISTÉMICOS PARA GARANTIZAR EL ABASTECIMIENTO DE RECURSO HÍDRICO EN EL MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO	49.832.000	Mínima cuantía	80131800

MC-049-2022	INSTITUCION UNIVERSITARIA DE BARRANQUILLA-IUB	PRESTACIÓN DE SERV PROYECTO "UN NUEV ESPECIAL Y PORTUAR	5.950.000	Mínima cuantía	80131800	VALÚO COMERCIALES EN EL DISTRITO
MP-DGMA-MC-C-140-2022	REALIZAR EL AVALÚO PARA LA ADQUISICIÓN DE PREDIO EN ÁREAS DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA EN EL MARCO DEL PROYECTO: IMPLEMENTACIÓN DE ACCIONES PARA LA CONSERVACIÓN DE ÁREAS DE INTERÉS ESTRATÉGICO DE RECURSO HÍDRICO EN EL MUNICIPIO DE PALMIRA	ALCALDÍA MUNICIPIO DE PALMIRA	8.500.000	Mínima cuantía	80131802	

3.2.1. MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

En virtud de los principios de economía, transparencia y responsabilidad y en cumplimiento de lo establecido en la Ley 80 de 1.993, Ley 1.474 de 2011 y el artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2.015, se justifica la escogencia de la presente modalidad de selección, en que el valor del contrato a celebrarse no excede el 10% de la Menor Cuantía para Santiago de Cali – Distrito Especial.

Por lo tanto, de conformidad con lo establecido en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, el artículo 2.2.1.2.1.5.1 y 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015, el Decreto 1860 de 2021 y el artículo 5 del Decreto 0142 de 2023, la menor cuantía se calcula en 1000 SMLMV, esto es hasta el monto de MIL CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($1.160.000.000) para el caso del Distrito de Santiago de Cali. En este mismo sentido, mediante Decreto Nº 4112.010.20.0002 del 04 de enero de 2023, “Por el cual se fijan las

cuantías para contratar en el Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico y de Servicios de Santiago de Cali para la vigencia fiscal año 2023", se fijaron las cuantías para contratar en la Alcaldía del Distrito Especial, indicando que cuando la cuantía del proceso que se pretende adelantar sea igual o inferior a CIENTO DIECISÉIS MILLONES DE PESOS M/CTE ($116.000.000), se adelantara por la modalidad de mínima cuantía.

El presente proceso se adelantara mediante el proceso de Selección de Mínima Cuantía, según el PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN PARA LA CELEBRACION DE CONTRATOS PARA LA ADQUISICION DE BIENES, SERVICIOS Y OBRAS CUYO VALOR NO EXCEDA EL DIEZ POR CIENTO (10%) DE LA MENOR CUANTIA EN LA ENTIDAD CONTRATANTE, cuyas reglas se determinan exclusivamente en el artículo 94 de la Ley 1.474 de 2011 y el artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1085 de 2.015, teniendo en cuenta que el presupuesto oficial para el presente proceso asciende a la suma de **CIENTO CARTOCE MILLONES PESOS M/CTE ($114.000.000)** incluido IVA, retenciones, impuestos, tasas, contribuciones y todo costo directo e indirecto que la ejecución conlleve, el cual se financiará con cargo al presupuesto de inversión de la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat del Distrito de Santiago de Cali para la vigencia fiscal 2023 y de conformidad al PAC y al certificado de disponibilidad presupuestal descrito en el numeral 4 del estudio previo.

El valor se estableció teniendo en cuenta el estudio de mercado realizado, así entonces, se recibieron cotizaciones de las siguientes dos empresas, a saber:

Cotización No. 1	**Cotización No. 2**
GESTIÓN PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS **GPIB** **Carrera 5 # 10-63 oficina 607, Edif. Colseguros (Cali, Colombia) Tel: 3168779439 email:gpibsascali@gmail.com**	**GESTIOPOLIS SAS** **NIT. 900.374.170-3** **CARRERA 66 B No. 13 A 120 B/ BOSQUES DEL LIMONAR - Teléfonos 379 75 06 -483 76 56 gestiopolis.sas@gmail.com**

ITEM	DESCRIPCIÓN	Cotización No. 1	Cotización No. 2	PROMEDIO
1	Avaluó a Catorce predios, de los cuales trece (13) son predios rurales con áreas desde ochocientos (800) metros cuadrados hasta 5.5 hectáreas de terreno aproximadamente y un (1) predio urbano. del Distrito de Santiago de Cali	$114.000.000 (IVA INCLUIDO)	$114.000.000 (IVA INCLUIDO)	$114.000.000

Del anterior estudio del mercado y conforme a las cotizaciones realizadas haciendo uso del promedio de los valores señalados en cada una de ellas, IVA incluido, se estimó valor del presupuesto oficial, así:

ITEM	DESCRIPCIÓN	VALOR
1	Avaluó a Catorce predios, de los cuales trece (13) son predios rurales con áreas desde ochocientos (800) metros cuadrados hasta 5.5 hectáreas de terreno aproximadamente y un (1) predio urbano. del Distrito de Santiago de Cali	$114.000.000

Con fundamento en lo anterior, la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat, realizara un proceso de selección de mínima cuantía a través de la plataforma SECOP II y la invitación publica se integra como parte fundamental del proceso y como elemento del contrato resultante, es decir la aceptación de la oferta.
En tal razón por sus características no se exigirá clasificación en el Registro Único de Proponentes de la Cámara de Comercio de conformidad con lo establecido en el artículo 6 Ley 1150 de 2007y el artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015.

El régimen jurídico aplicable al presente proceso y el contrato que de él se derive , será el previsto en la Constitución Política, La Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto Ley 019 de 2012, Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015, y demás normas concordantes, se regirá igualmente por lo establecido en el Manual de Contratación de Santiago de Cali – Distrito Especial Versión 1 Código MAJA01.02.18M01, las reglas previstas en la Invitación Publica, Estudios Previos, las adendas y aclaraciones que se expidan durante el desarrollo del proceso.

3.2.2. ALCANCE DEL CONTRATO

El alcance del objeto contractual es REALIZAR ESTUDIOS TECNICOS TENDIENTES A LA REVISION DE LA INFORMACION Y ACTUALIZACION DE AVALUOS COMERCIALES EN ZONA RURAL Y URBANA DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI como insumo para el cumplimiento del proyecto de inversión BP 26004210 – ADQUISICIÓN DE SUELO APTO PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA VIP, VIS Y HÁBITAT EN SANTIAGO DE CALI.

El objeto implica que quien resultare CONTRATISTA deberá atender toda la operación logística que le represente a él alcanzar la ejecución del eventual contrato.

En cumplimiento del artículo 73. de la Ley 1523 de 2012 y lo dispuesto en el artículo 669 del Código Civil Colombiano, el contratista deberá realizar la revisión de la información y actualización de al menos 14 avalúos comerciales, los cuales deberán tener en cuenta lo contemplado en la normatividad vigente en la materia, en especial lo dispuesto por la Resolución No. 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi *"Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997*".

Los predios son los siguientes:

1	TR 4	Y000507040000	282038	26860,28	X
2	TR 4	Y000507050000	282634	26860,28	X
3	TR 4	Y000505760000	203317	15348,66	X
4	TR 4	Y000505640000	262939	13348,66	X
5	TR 4	Y001608420000	343062	15348,66	X
6	TR 4	Y000504410000	247276	15348,66	X
7	TR 4	Y000505740000	139500	15348,66	X
8	TR 4	Y000507000000	282353	3394,50	X
9	TR 4	Y000506990000	282636	1266,50	X
10	TR 4	Y001606130000	65953	15014,36	X
11	TR 3	Y000510860001	104172	4752	X
12	TR 3	Y000510940001	366452	6000,00	X
13	TR 3	Y000510830000	1008	53820,00	X
14	TR 2	G025800150000	747317	826,99	X

El objeto implica que quien resultare CONTRATISTA deberá atender toda la operación logística que le represente a él alcanzar la ejecución del eventual contrato.

El CONTRATISTA deberá adelantar los avalúos comerciales de los predios objeto de adquisición, en concordancia con lo dispuesto en el Artículo 1° Parágrafo 1°de la Ley 1523 de 2012 que señala *"La gestión del riesgo se constituye en una política de desarrollo*

indispensable para asegurar la sostenibilidad, la seguridad territorial, los derechos e intereses colectivos, mejorar la calidad de vida de las poblaciones y las comunidades en riesgo y, por lo tanto, está intrínsecamente asociada con la planificación del desarrollo seguro, con la gestión ambiental territorial sostenible, en todos los niveles de gobierno y la efectiva participación de la población.", encaminando las acciones institucionales en la gestión del riesgo en el territorio distrital bajo lo señalado en su Artículo 3° de la mencionada ley.

Para la ejecución del contrato, es necesario que el CONTRATISTA tenga las capacidades técnicas y administrativas para realizar los avalúos comerciales en sectores urbanos y rurales del DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI, por lo cual deberá aportar la siguiente información mínima requerida:

1) Plan de trabajo que incluya cronograma de actividades y memoria técnica de las labores adelantadas.
2) Información predial de referencia mínima; Nombre y ubicación de cada predio objeto de avalúo, Identificación detallada, Descripción (linderos y área del predio), Norma urbana o Rural, afectaciones, restricciones, etc.
3) Copia de los certificados de tradición y libertad del inmueble objeto de estudio, expedidos con menos de 30 días calendario.
4) Copia simple de los títulos registrados que contienen la descripción y/o mención de linderos y área del predio, además de la información del propietario.
5) Análisis y resultados de los métodos valuatorios adoptados según resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), memorias de cálculo.
6) Elaborar Avalúos Comerciales, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013 el Decreto 1420 de 1998 y la resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y demás normas aplicables y de ser necesario.

El CONTRATISTA deberá acompañar su informe pericial con un registro fotográfico detallado en formato (*.JPEG) de las actividades desarrolladas en aras de dar cuenta al CONTRATANTE del cumplimiento a sus obligaciones contractuales

1.1 Especificaciones técnicas del bien, obra o servicio

En relación con el objeto contractual, el CONTRATISTA, en cumplimiento de las obligaciones generales y específicas convenidas deberá REALIZAR ESTUDIOS TECNICOS TENDIENTES A LA REVISION DE LA INFORMACION Y ACTUALIZACION DE AVALUOS COMERCIALES EN ZONA RURAL Y URBANA DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI como insumo para el cumplimiento del proyecto de inversión BP 26004210 – ADQUISICIÓN DE SUELO APTO PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA VIP, VIS Y HÁBITAT EN SANTIAGO DE CALI.

ESTUDIOS TÉCNICOS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE PREDIOS LOCALIZADOS EN ZONA RURAL Y URBANA DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI			
ITEM	**Descripción**	**Unidad**	**Cantidad**
1	Plan de Trabajo y Cronograma de Actividades (Ver requerimientos para el Pago Numeral 10.5)	Unidad	1
2	Revisar y actualizar los Avalúos Comerciales, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013 el Decreto 1420 de 1998 y la resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y demás normas aplicables y de ser necesario, adelantar las acciones de revisión e impugnación, según el caso.	Predios	14

3.2.3. PLAZO

El plazo de ejecución del contrato será de TREINTA (30) DÍAS CALENDARIO, término contado a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución según lo contemplado en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993, previa suscripción del acta de inicio.

3.2.4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor total para la realizar estudios técnicos tendientes a la revisión de la información y actualización de avalúos comerciales en zona rural y urbana del Distrito Especial de Santiago de Cali asciende a la suma de CIENTO CATORCE MILLONES DE PESOS M/CTE ($114.000.000), incluido IVA, retenciones, impuestos, tasas, contribuciones y todo costo directo e indirecto que la ejecución conlleve, el cual se financiará con cargo al presupuesto de inversión de la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat del Distrito de Santiago de Cali para la vigencia fiscal 2023 y de conformidad al PAC y al certificado de disponibilidad presupuestal descrito en el numeral 4 del presente estudio previo.

El valor se estableció teniendo en cuenta el estudio de mercado realizado, así entonces, se recibieron cotizaciones de las siguientes dos empresas, a saber:

Cotización No. 1	Cotización No. 2
GESTIÓN PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS **GPIB** **Carrera 5 # 10-63 oficina 607, Edif. Colseguros (Cali, Colombia) Tel: 3168779439 email:gpibsascali@gmail.com**	**GESTIOPOLIS SAS** **NIT. 900.374.170-3** **CARRERA 66 B No. 13 A 120 B/ BOSQUES DEL LIMONAR - Teléfonos 379 75 06 -483 76 56 gestiopolis.sas@gmail.com**

3.2.5. EXPERIENCIA EXIGIDA AL PROVEEDOR

Para el presente proceso los proponentes acreditarán experiencia a través de los siguientes requisitos:

CRITERIOS DIFERENCIALES: ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.15. y ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.18. DECRETO 1860 DE 2021.

- **Para MIPYMES, emprendimientos y empresas de mujeres:** máximo tres (03) contratos que sumados acrediten por lo menos el cien por ciento (100%) del Presupuesto Oficial del presente proceso expresado en SMMLV, los cuales deberán incluir en su objeto y/o alcance y/o actividades, la ejecución de avalúos y elaboración de presupuestos, teniendo en cuenta la relación con objeto del presente proceso.

- **Proponentes que no correspondan a MIPYMES, emprendimientos y empresas de mujeres:** máximo dos (02) contratos que sumados acrediten por lo menos el cien por ciento (100%) del Presupuesto Oficial del presente proceso expresado en SMMLV, los cuales deberán incluir en su objeto y/o alcance y/o actividades, la ejecución de avalúos y elaboración de presupuestos, teniendo en cuenta la relación con objeto del presente proceso.

Los proponentes acreditarán para cada uno de los contratos aportados, la correspondiente certificación.

NOTA 1. En caso de que no se cuente con una certificación, la experiencia podrá ser acreditada con copias de contratos y/o convenios ejecutados y su respectiva acta de liquidación y/o acta derecibo a satisfacción por parte del contratante y/o informe final con concepto de recibido a enterasatisfacción por parte del supervisor. En caso contrario la experiencia presentada no será tenidaen cuenta.

Tratándose de proponentes plurales, los criterios diferenciales y los puntajes adicionales solo seaplicarán si por lo menos uno de los integrantes acredita la calidad de Mipyme o

Emprendimientos y empresas de mujeres y tiene una participación igual o superior al diez porciento (10%) en el consorcio o la unión temporal.

Las certificaciones o actas de liquidación de los contratos deben cumplir con los siguientes requisitos mínimos, para ser aceptadas.

i Nombre de la persona natural o jurídica contratante.
ii Nombre del contratista.
iii Objeto del contrato.iv Valor del contrato.
iv Fecha de inicio y fecha de terminación del contrato (día, mes y año).
v Nombre, cargo y firma del funcionario competente para expedir la certificación o suscribir el contrato.
vi Dirección y teléfono, en donde la entidad pueda verificar dicha información.
vii Porcentaje de participación (en caso de Consorcio o Unión Temporal) o inclusión del acuerdo consorcial dentro de la propuesta.

No se tendrá en cuenta para la verificación de experiencia, fotocopias de contratos, facturas, actas de iniciación o cualquier otro documento, cuando no estén acompañadas de la respectiva certificación de cumplimiento.

En relación con los Consorcios o Uniones Temporales se aceptará la sumatoria de la experienciade cada uno de sus miembros en proporción a su participación en el mismo.

El proponente que haya ejecutado los contratos como miembro de un consorcio, unión temporal,sociedad de objeto único, empresa unipersonal o sociedades en general, debe tomar para estosefectos, solo el porcentaje del valor del contrato que él ejecutó.

En caso de la acreditación de experiencia a través de contratos ejecutados en el extranjero, la misma solo será válida para efectos del proceso cuando se haya SUSCRITO Y EJECUTADO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE para ENTIDADES ESTATALES del país donde se ejecutó el contrato.

Cuando el proponente sea una persona natural o jurídica extranjera que no tenga sucursal en Colombia, presentará la información que acredite su experiencia, en iguales condiciones que los proponentes nacionales. En caso de que alguna información referente a esta experiencia no estéacreditada de la manera que exige la presente invitación pública, deberá aportar el documento o documentos equivalentes, de los cuales se pueda obtener la información requerida. Esta acreditación con documentos equivalentes solo aplica en relación con los expedidos en un país extranjero.

3.2.6. GARANTIAS

Las Entidades Estatales no están obligadas a exigir garantías en los Procesos de Contratación de mínima cuantía. Si la Entidad Estatal decide exigir garantías en los procesos de selección de mínima cuantía debe ser una consecuencia del Riesgo del Proceso de Contratación y del sector económico al cual pertenecen los posibles oferentes.

Teniendo en cuenta la estimación y tipificación de los riesgos, el Distrito de Santiago de Cali, Fondo Especial de Vivienda, considera necesario amparar la ejecución del contrato, para lo cual el contratista deberá constituir a favor del el Distrito de Santiago de Cali – Fondo Especial de Vivienda de Santiago de Cali, identificado con NIT 805013033-1 las garantías requeridas de acuerdo con el Artículo 7 de la Ley 1150 y la Sección 3.- Garantías. Subsección 1.- Generalidades del Decreto 1082 de 2015, dichas garantías consistirán en pólizas expedidas por compañías de seguros legalmente autorizada para funcionar en Colombia, en patrimonios autónomos y en garantías bancarias y en general, en los demás mecanismos de cobertura del riesgo autorizados por el reglamento para el efecto y cumplan con todos los requisitos de ley.

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 2.2.1.2.3.1.2 del Decreto 1082 de 2015, en los procesos de contratación, los oferentes o contratistas podrán otorgar únicamente, como mecanismos de cobertura del riesgo, cualquiera de las siguientes garantías:

1. Contrato de seguro contenido en una póliza.
2. Patrimonio Autónomo.
3. Garantía Bancaria.

Para el presente proceso de contratación, el mecanismo de cobertura de riesgo elegido es la póliza de seguros, dado que es el mecanismo más expedito y, de acuerdo con el Artículo 7 de la Ley 1150 y la Sección 3.- Garantías. Subsección 1.- Generalidades del Decreto 1082 de 2015.

La garantía solicitada tiene por objeto respaldar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que surjan a cargo de los proponentes y contratistas frente a las entidades estatales, por razón de la presentación de la oferta, celebración del contrato, ejecución y su liquidación. Por tanto, con sujeción a los términos del respectivo contrato deberá cubrir cualquier hecho constitutivo de incumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista en los términos de la respectiva garantía la cual debe ser suficiente de acuerdo con las distintas clases de operaciones amparadas.

La garantía debe englobar todas las seguridades que la entidad estatal necesite exigir frente a los riesgos que puedan llegar a afectarla debido al contrato, aún respecto de aquellos que acaezcan después de finalizado el mismo, previniendo de esta manera un mecanismo de protección a las entidades del Estado contra el incumplimiento de las obligaciones contractuales. En las condiciones anotadas, con el otorgamiento de la garantía se debe

asegurar a la entidad contratante que la totalidad del proceso contractual quede debidamente protegido.

De acuerdo con lo anterior se tiene que la garantía única es el medio para amparar un conjunto de riesgos presentes en la contratación. Es así como la garantía debe contener todos los amparos que se requieran en función del contrato, esto es, aquellos que correspondan al alcance de las obligaciones y prestaciones del respectivo contrato estatal, así:

Riesgos a Amparar por el Contratista	Tipo o clase de garantía	Valor	Base de Liquidación	Vigencia del Seguro
Cumplimiento del contrato	Póliza de seguro	Diez por ciento (10%) del valor contratado	El valor del contrato	El término de ejecución del contrato y cuatro (4) meses más
Calidad del servicio	Póliza de seguro	Veinte por ciento (20%) del valor contratado	El valor del contrato	El término de ejecución del contrato y cuatro (4) meses más
Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales.	Póliza de seguro	Cinco por ciento (5%) del valor del contrato	El valor del contrato	El término de ejecución del contrato y tres (3) años más

En el evento de concederse prórrogas en el plazo para la ejecución del contrato o celebrarse contratos adicionales, se procederá así:

a) Si es prórroga del plazo, se prorrogará la vigencia de la garantía en los correspondientes riesgos amparados, teniendo el Contratista el plazo fijado por el Distrito de Santiago de Cali – Fondo Especial de Vivienda, para presentar dicha prórroga o extensión de la garantía.

b) Si es aumento del valor del contrato aumentará el valor asegurado de los riesgos amparados en la garantía otorgada, en igual proporción y tendrá el plazo fijado por Distrito de Santiago de Cali – Fondo Especial de Vivienda, para presentar dichas modificaciones.

En el evento de que por cualquier motivo el Distrito de Santiago de Cali – Fondo Especial de Vivienda haga efectiva la garantía constituida, el Contratista se compromete a constituir

nueva garantía en la proporción por el término pertinente y amparando el riesgo correspondiente.

En el contrato que se celebre se entienden incluidas las cláusulas excepcionales de caducidad, terminación, modificación e interpretación unilateral del contrato previsto en la Ley 80 de 1993 y la cláusula penal pecuniaria, la cual no podrá ser inferior al 20% del valor total del contrato.

En caso de incumplimiento por parte del contratista, la entidad sometida al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, en este caso el Distrito de Santiago de Cali – Fondo Especial de Vivienda, podrá declarar el incumplimiento, cuantificando los perjuicios del mismo, imponer las multas y sanciones pactadas en el contrato, y hacer efectiva la cláusula penal, observando lo consagrado en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011.

En caso de que el CONTRATISTA incurra en mora o incumplimiento parcial de alguna de las obligaciones adquiridas en este contrato, el Distrito podrá imponer al contratista, mediante resolución motivada multas sucesivas equivalentes al uno por mil (1/1000) del valor del contrato por cada día de atraso en el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

Podrá igualmente la entidad declarar la caducidad cuando se den las circunstancias previstas en el artículo 18 de la Ley 80 de 1993, con lo cual se entiende ocurrido el siniestro de incumplimiento amparado por la garantía única. Lo anterior sin detrimento del ejercicio de las acciones a que hubiere lugar para reclamar los mayores perjuicios causados por el incumplimiento y no cubierto por estos valores.

3.2.7. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

El DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT, previo los estudios correspondientes y el análisis comparativo de las propuestas, aceptará oferta al proponente que una vez verificada su oferta económica sea la del menor precio, en concordancia con lo previsto en el numeral 4 del artículo 2.2.1.1.2.2.3 del Decreto 1082 de 2015.

De conformidad a lo anterior, en el factor precio se verificará la propuesta del proponente con el menor precio, según lo considerado en la invitación pública y en cumplimiento a lo previsto en el numeral 1º el artículo 5º de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.1.2.2.3 del Decreto 1082 de 2015, se indica los requisitos habilitantes que serán exigidos por la Entidad para acreditar su capacidad jurídica y capacidad técnica.

3.3. ASPECTOS TÉCNICOS DE LA DEMANDA

3.3.1. CLASIFICACIÓN UNSPSC

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 221 del Decreto 019 de 2012, todas las personas naturales o jurídicas nacionales

o extranjeras domiciliadas o con sucursal en Colombia, que aspiren a celebrar contratos con las entidades Estatales, se inscribirán en el Registro Único de Proponentes del Registro Único Empresarial de la Cámara de Comercio con jurisdicción en su domicilio principal.

El proponente deberá estar inscrito de acuerdo con el Clasificador de Bienes y Servicios en los siguientes códigos:

Clasificador de Bienes y Servicios - Código UNSPSC			
81000000 Segmento: Servicios Basados en Ingeniería, Investigación y Tecnología.	81100000 Familia: Servicios Profesionales de Ingeniería y Arquitectura.	81101500 Clase: Ingeniería Civil y Arquitectura.	81101512 Producto: Servicios de sistemas de información geográfica (SIG).
80000000 Segmento: Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos.	80130000 Familia: Servicios Inmobiliarios	80131800 Clase: Servicios de Administración Inmobiliaria.	80131800 Producto: Servicios de avalúo de inmuebles.

IV. ANALISIS DE LA OFERTA

4.1. Identificación de proveedores

Proponentes a nivel nacional registrados e inscritos en la diferentes Cámaras de Comercio los cuales se encuentra registrados en la plataforma de la Superintendencia de Sociedades y que consolida toda la información registrada por estas, a su vez determina que no hay necesidad que estén registrados en el Registro Único de Proponentes (RUP), por ser proceso de minina cuantía; al momento de efectuar la consulta con la base de datos del Informe de las 10.000 empresas a corte de 2020; se realizó la filtración por código CIUU arrojando 167 registros de empresas registradas en los siguientes ítems.

No.	NIT	RAZÓN SOCIAL	CIUDAD DOMICILIO	CIIU
1	900087151	CARTAGENA II SA	CARTAGENA-BOLIVAR	6810
2	900631450	DESARROLLADORA CC FONTANAR SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
3	900157005	EMPRESAS Y PROYECTOS M JARAMILLO Y CIA S C A EMPRESAS Y PROYECTOS M JARAMILLO Y CIA S C A	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
4	900049519	INVGROUP 18 S.A.	YUMBO-VALLE	6810

No.	NIT	RAZÓN SOCIAL	CIUDAD DOMICILIO	CIIU
5	900111454	INVERSIONES JMH SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
6	900554782	IINVERSIONES ACREDITADAS SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6820
7	860025492	PINAGRO SCA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
8	900989399	WEWORK COLOMBIA SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
9	900407235	NEO DOMUS, SUCURSAL COLOMBIA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
10	900033271	PROMOTORA EQUILATERO SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6820
11	900711448	PHOENIX TOWER INTERNATIONAL COLOMBIA LTDA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
12	860002464	CORPORACION DE FERIAS Y EXPOSICIONES S A	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
13	900308247	SUMMA PROPIEDADES SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
14	901038787	TERRA 360 GRADOS SA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
15	901336824	INVERSIONES SISOL SAS	CHIA-CUNDINAMARCA	6810
16	860054983	ROSALES SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
17	900018481	PEI ASSET MANAGEMENT S.A.S	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
18	811046960	INVERFAM S.A.S	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
19	900685276	PROMOTORA 63 S.A.S	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
20	860031357	TECNOLOGIA INMOBILIARIA S.A.	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
21	900598900	INVERSIONES RMR 26 SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
22	860012305	ADOTEX SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
23	900480140	INVERSIONES TARGET SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
24	900079790	EJE CONSTRUCCIONES SAS	PEREIRA-RISARALDA	6810
25	890907824	CONSTRUCCIONES Y BIENES S.A.	SABANETA-ANTIOQUIA	6810
26	890208395	CENTRAL DE ABASTOS DE BUCARAMANGA S.A.	BUCARAMANGA-SANTANDER	6810
27	900452709	EXTRACTORA SAN SEBASTIANO SAS	VILLAVICENCIO-META	6810
28	830116939	INVERSIONES MATIZ ALDANA SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
29	900038616	CBRE COLOMBIA SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6820
30	900306849	PSPIB COLCONDOR S.A.S	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6820
31	900815639	PRODIAMANTE AZUL SAS	ANTIOQUIA - ANTIOQUIA	6810
32	800082585	A. PARRA S.A.S.	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810

No.	NIT	RAZÓN SOCIAL	CIUDAD DOMICILIO	CIIU
33	900519421	INVERSIONES ACGR SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
34	860061284	GRUPOA AR SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
35	890912140	LONDOÑO GOMEZ S.A.S.	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6820
36	800133177	MACFER SCA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
37	900275795	AMARALES S.A.S.	CALI-VALLE	6810
38	900086745	DESARROLLADORA DE ZONAS FRANCAS SA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
39	900157949	MEJIA NUDOS S.A.S.	MANIZALES-CALDAS	6810
40	901020432	BEJA HOLDING SAS v	CALI-VALLE	6810
41	901020574	GABANA INVERSIONES S.A.S	CALI-VALLE	6810
42	900536058	CORPORACION DE INVERSIONES DE COLOMBIA SA SUCURSAL COLOMBIA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
43	900267523	INVERSIONES MARIA ALVAREZ Y CIA SAS	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
44	800149296	SOCIEDAD ALFREDO EMILIO HOYOS MAZUERA	DOSQUEBRADAS-RISARALDA	6810
45	830113608	BIENES Y COMERCIO S.A.	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
46	800204462	EQUIRENT S.A.	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
47	890308647	OPERACIONES MARTINEZ Y CIA SCA	CALI-VALLE	6810
48	860401339	INVERINMOBILIARIAS S.A.S.	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
49	900413539	COLTIAGO SAS	YUMBO-VALLE	6810
50	800204737	ADQUIRIR SAS	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6820
51	900138663	CAPITALIZACIONES MERCANTILES SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
52	900972899	PROMOTORA FIORI SAS	ITAGUI-ANTIOQUIA	6810
53	860080273	INVERSIONES INMOBILIARIAS VENDOME LTDA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
54	860030764	BETANIA COLOMBIA SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
55	901084632	FAGUA FLOWERS SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
56	800013536	MABA S.A.S.	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
57	900402206	INVERSIONES LAS AGUILAS SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
58	890929080	CAT S.A.S	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
59	830055898	COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA SA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6820
60	800157136	COMERCIALIZADORA KAYSSER CK SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
61	900267516	INVERSIONES MARIA ALVAREZ	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
62	800101493	SANTA JUANA INMOBILIARIA SAS	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
63	900454187	CENTROS COMERCIALES DEL SUR SAS	CALI-VALLE	6810
64	900329769	PRACEGAR ALZATE Y CIA S.C.A.	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810

No.	NIT	RAZÓN SOCIAL	CIUDAD DOMICILIO	CIIU
65	860028093	CORPORACION DE ABASTOS DE BOGOTA S.A. CORPORACION DE ABASTOS DE BOGOTA S.A.	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
66	802006482	BAPACOL SAS	BARRANQUILLA-ATLANTICO	6810
67	860027583	INIRCO SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
68	900451597	EMPRESA DE INVERSIONES INMOBILIARIAS VENDOME SUCURSAL COLOMBIA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
69	890924840	INVERSIONES FERBIENES SAS	SABANETA-ANTIOQUIA	6810
70	900330636	INVERGROUP AG & CIA SAS	CALI-VALLE	6810
71	900485960	SM PROYECTOS S.A.S	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
72	800199514	SOCIEDAD OPERADORA S.A.S	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
73	900542743	PROSEGUR GESTION DE ACTIVOS COLOMBIA SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
74	901164399	PROMOBILIARIA SA SUCURSAL COLOMBIA	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
75	830135256	INSTITUTO DE INVERSIONES ESTRATEGICAS SAS	CALI-VALLE	6810
76	830133759	EL PORTAL DE FAGUA S.A.S.	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
77	900066708	INVERSIONES YM SAS	PEREIRA-RISARALDA	6810
78	830111031	CONCESIONES COLOMBIANAS SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
79	900126199	VALORES INMOBILIARIOS HG SA	BUCARAMANGA-SANTANDER	6820
80	830117529	JUNE SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
81	800249542	REYNA ROMERO & CIA S EN C	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
82	830100134	ADMINISTRADORA DE INVERSIONES FAMOSO & CIA SCA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
83	890401198	INVERMAS SA	CARTAGENA-BOLIVAR	6810
84	900109444	BRADCO SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
85	830126556	ASESORIAS ASS S A S	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6820
86	811044597	INMUEBLES COMERCIALES SAS	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
87	900454236	Universa Inversiones SAS	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
88	890402976	FJ RUMIE Y CIA SAS	CARTAGENA-BOLIVAR	6810
89	900814101	EUTELLUS SAS	ENVIGADO-ANTIOQUIA	6810
90	830059052	NAGASI SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
91	860061173	GRUPO AVIATUR SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
92	860076008	PARQUE INDUSTRIAL MALAMBO S.A.	MALAMBO-ATLANTICO	6810
93	830041607	MILENIUM PLAZA SA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
94	805013653	LA GALERIA Y CIA SA	CALI-VALLE	6810

No.	NIT	RAZÓN SOCIAL	CIUDAD DOMICILIO	CIIU
95	901249505	CENCOSUD COL SHOPPING SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
96	900335836	COLOMBIA AGRO S.A.S	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
97	900465934	PROMOTORA COMERCIAL DE LA SABANA SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
98	901004543	SPAIN TC LATAM HOLDINGS II SL SUCURSAR COLOMBIA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
99	900737853	VISION COLOMBIA INMOBILIARIA SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
100	800156569	LUKAUSKIS IGLESIAS SAS	CALI-VALLE	6820
101	890904169	ALBERTO ALVAREZ S S.A	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6820
102	860073093	IMMACOLATA SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
103	900460297	INVERSIONES INMOBILIARIAS BUCARAMANGA ARAUCO S.A.S.	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
104	900296087	MRPEL	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
105	900575332	INVERLYC SAS	IBAGUE-TOLIMA	6810
106	900193070	INVERSIONES DE VILLE S.A.S.	MANIZALES-CALDAS	6810
107	900247608	IINVERSIONES SANCHEZ GEORGE & CIA SCA	BARRANQUILLA-ATLANTICO	6810
108	900100549	MAFER REAL ESTATE DE COLOMBIA SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
109	900008839	CENTROS COMERCIALES DEL CAFE SAS	CALI-VALLE	6810
110	900032614	INVERHAES SAS	CAMPO-DE-LA-CRUZ - ATLANTICO	6810
111	830113477	SOCRPIO INVERSIONES SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
112	900254193	MARDELPIL SAS	COTA-CUNDINAMARCA	6810
113	900051050	SITUANDO SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6820
114	900073948	INVERSIONES INMOBILIARIAS DE COLOMBIA SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
115	800247459	INVERSIONES HUNA CI SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
116	900854661	ORGANIZACION PCC Y CIA SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
117	900568957	INVERSIONES GOLAN SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
118	901138599	BITURBO SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
119	900447782	NAVISABANA S.A	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
120	900576791	IINVER 3 SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
121	830036191	INVERSIONES DAVANIC SAS EN REORGANIZACION	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
122	901037225	CALLE 93 NO. 19 - 55 TENANT SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
123	901319154	ADMICENTROS SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6820

No.	NIT	RAZÓN SOCIAL	CIUDAD DOMICILIO	CIIU
124	900180326	UNIDOS FR SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
125	860038556	GRUPO CONTEMPO SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
126	900053139	EMPRO EMPRENDIMIENTO Y PROSPERIDAD SAS	CALI-VALLE	6810
127	901033721	FH CONSTRUCTORA SAS	FLORIDABLANCA-SANTANDER	6810
128	900685695	AVANTGARD SAS	COTA-CUNDINAMARCA	6810
129	800064541	C&E INVESTMENTS S.A.S	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
130	830049139	MOICHES SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
131	890907635	COCONUCOS INVERSIONES SAS	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
132	860504435	ac plata restrepo y cia sas	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
133	900806708	REIC SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6820
134	900158281	INRAMA SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
135	900385439	OBRA PIA LTD SUCURSALCOLOMBIA	CARTAGENA-BOLIVAR	6810
136	860032671	CONSTRUCTORA EL CAIRO SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
137	830098378	TERRENOS LA HERRSDURA SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
138	830029038	URBANOS LOGISTICA S EN C	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
139	800166439	GUZMAN RIAÑO Y CIA S EN C	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
140	900042668	TINSA COLOMBIA LTDA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6820
141	900192570	COMPAÑIA DE SERVICIOS E INVERSIONES ALPES SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
142	900330714	CASALUNA Y DAMA SAS	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
143	900817525	promotora lagos sas	CARTAGENA-BOLIVAR	6810
144	900462918	MERIDIAN PROPERTIES S.A	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6820
145	900535428	PROFUTURO ING S.A.S.	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
146	860045764	ORGANIZACION PUBLICIDAD EXTERIOR S A O P E	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
147	900138370	PARQUE INDUSTRIAL ZONA FRANCA DEXTON S.A.SUSUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA	CARTAGENA-BOLIVAR	6820
148	900957696	PROMOTORA SALUD VEGAS S.A.S.	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
149	800140690	PROMOTORA DE INVERSIONES CARTAGENERAS SAS	CARTAGENA-BOLIVAR	6810
150	830026793	PADANA DE INVERSIONES S.A.	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6820
151	890941953	VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6820

No.	NIT	RAZÓN SOCIAL	CIUDAD DOMICILIO	CIIU
152	900901456	PROMOTORA LA MACARENA S.A.S.	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
153	901026584	PROMOTORA PIETRA CAMPESTRE S.A.S.	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
154	900073438	PROMOTORA DE PROYECTOS ANDALUCIA SA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
155	890924789	ACRECER SAS	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6820
156	900483729	INVERSIONES AEROPUERTO 26 S.A.S.	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
157	805027970	COMERCIALIZADORA GIRALDO Y GOMEZ Y CIA SA	CALI-VALLE	6810
158	900258916	W ISAZA SAS	ENVIGADO-ANTIOQUIA	6810
159	805000082	SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS	CALI-VALLE	6820
160	901260813	PROMOTORA SAN OLIVER S.A.S.	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
161	890400048	ARAUJO Y SEGOVIA S.A.	CARTAGENA-BOLIVAR	6820
162	900672793	JAGUAR CAPITAL S.A.S	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
163	900196861	AMSEL INVERSIONES S.A.	CALI-VALLE	6810
164	900955913	INVERSIONES LUYJA S A S	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
165	830051694	ROCHES SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
166	830048540	CHEWORD SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
167	890942513	BIENES Y BIENES SA	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810

Se genera una muestra de las empresas que pueden prestar estos servicios por medio de las actividades CIUU 6820 correspondiente a:

- Las actividades inmobiliarias que se realizan a cambio de una retribución o por contrata incluidos los servicios inmobiliarios.
- La compra, venta, administración, alquiler y/o arrendamiento de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrata.
- La valuación inmobiliaria a cambio de una retribución o por contrata.
- La promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios a cambio de una retribución o por contrata.
- La consultoría inmobiliaria a cambios de una retribución o por contrata.
- La administración de condominios, conjuntos residenciales, centros comerciales y plazas de mercado, entre otros.

Y se genera una muestra de las actividades CIUU 6810 correspondiente a:

- El alquiler y/o arrendamiento de casas y apartamentos amoblados o sin amoblar por períodos superiores a treinta días: – Promoción y comercialización de proyectos

inmobiliarios. – Subdivisión de terrenos en lotes, sin mejora de los mismos. – El suministro de espacio solo para albergue de animales.

- La compra, venta, administración, alquiler y/o arrendamiento de bienes inmuebles propios o arrendados, tales como: inmuebles residenciales e inmuebles no residenciales e incluso salas de exposiciones, salas cinematográficas, instalaciones para almacenamiento, centros comerciales y terrenos.

4.2. Análisis de precios

Para determinar un valor de referencia para el presente de proceso de contratación de servicios de consultoría como estudio de avalúos, se tuvo en cuenta el valor promedio más la respectiva inflación corrida del mes Julio del año 2023, de los contratos realizados por diferentes entidades que componen el Distrito Especial de la Alcaldía de Santiago de Cali durante los últimos años, los cuales se relacionan a continuación:

ENTIDAD	NO. PROCESO	VALOR
VALLE DEL CAUCA - METROCALI	915.108.1.06.2019	$ 72.000.000
SANTIAGO DE CALI DISTRITO ESPECIAL - DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CONTRATACION PUBLICA	4135.010.32.1.061-2018	$ 92.772.000
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA CALI	4151.010.32.1.1518-2020	$ 232.000.000
SANTIAGO DE CALI DISTRITO ESPECIAL - DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CONTRATACION PUBLICA	4135.010.32.1.016	$ 29.750.000
	PROMEDIO	$ 106.630.500,00
	INFLACION CORRIDA JULIO 2023 (6,68%)	$ 113.753.417,40

4.2.1. Observación de precios

Dentro de los procesos de contratación generados por el Distrito Especial de Santiago de Cali, para los estudios de avalúos, encontramos que los precios varían de acuerdo a la localización de los predios (Rural y Urbanos); para este análisis tomamos como referencia cuatro procesos, los cuales realizada la respectiva estimación nos genera un promedio de $ 106.630.500,teniendo en cuenta que es un valor de referencia en relación de años anteriores, al cual se le aplico la inflación corrida del mes Julio de 2023, indicando un valor de $ 113.753.417; sin retenciones y deducciones.

V. CONCLUSIONES

Para este análisis del sector podemos deducir que dadas las condiciones de cantidad de los predios a avaluar y su ubicación dentro de la ciudad el valor referente para este ejercicio contractual el monto estimado será hasta $114.000.000 con bases a las cotizaciones realizadas y manteniendo los principios de economía establecidas en los manuales y guías de contratación y considerando que por su monto está contratación se realizará bajo la modalidad de Mínima Cuantía. Teniendo en cuenta que no se realizarán pagos anticipados y que los pagos se realizarán contra entrega de los productos contratados, la entidad pública no ve la necesidad de realizar análisis de las condiciones financiera y organizacionales de los proponentes y tampoco exigirá a los mismos acreditar estos indicadores dentro del presente proceso de selección.

Se firma en Santiago de Cali, a los treinta y uno (31) días del mes de Agosto de dos mil veintitrés (2023).

Equipo Estructurador,

(Original Firmado)
EDWIN ALEXANDER VELANDIA GUERRERO
Componente Financiero